

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Kostelec – lokalita Široký – I ... Vídeňka“

Průvodní zpráva

## Textová část

Název akce :	Územní studie „Kostelec - lokalita Široký – I ... Vídeňka“
Investor :	Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51
Zpracovatel :	ing. arch. Bílý Vladimír, Vinohrady 2553, 697 01 Kyjov
Stupeň :	Územní studie
Č.z.:	1/2010

### Obsah :

- A. Vymezení řešeného území
- B. Urbanistické řešení
- C. Majetkové vztahy
- D. Územně technické regulační zásady
- E. Technická infrastruktura– etapizace přípravy lokality
- F. Tým zpracovatelů
- G. Grafická část

#### A. Vymezení řešeného území

##### ***Charakteristika stávajícího prostoru :***

Stávající prostor lokality Široký – I ... Vídeňka je v územně plánovací dokumentaci označen I. Lokalita není komunikačně napojena na zpevněnou místní komunikaci, je pokračováním ulice bez kompletních inženýrských sítí a bez zpevněné místní komunikace v rámci několika zrealizovaných rodinných domů. Příjezdný terén je velmi nerovnoměrný – vlastní prostor lokality Široký ... Vídeňka je poměrně stejnorodý – v nadměrné poloze oproti stávající zastavěné ulici a s mírně stoupající terénní konfigurací východním směrem. Vlastní příjezd do lokality je velmi stísněný přes zúžené místo z důvodu stávající historicky rostlé zástavby. Prostor ulice s realizovanými rodinnými domy byl v minulém období projekčně vyřešen jak z hlediska inženýrských sítí, tak z hlediska místní komunikace. Ovšem vzhledem k novým podmínkám a novému koncepčnímu řešení navazujících rozvojových lokalit bude nutno tento koridor upravit rozšířením plánované komunikace a připojením rezervy pro trasování chodníku pro pěší pro umístění nových inženýrských sítí.

V lokalitě jsou realizovány tři rodinné domy, které byly provizorně a nekonceptně napojeny na některé inženýrské sítě a nemají možnost zpevněné příjezdové komunikace.

##### ***Vymezení a stanovení úkolu a zadání územní studie dle textové části vydaného Územního plánu obce Kostelec :***

**I – Široký** – vymežit trasu koridoru pro dopravu a technické sítě, zástavbu řešit jako nízkopodlažní, nevytvářející výrazné dominanty, výšku zástavby limitovat, podřídit krajinářským vztahům, příslušenství ve V-polovině lokality řešit ve formě nízkopodlažní, opticky nevystupující do krajiny V-okraje.

#### B. Urbanistické řešení

Zásadou pro koncepci řešení prostoru je jednostranná východní zástavba lokality formou převážně samostatně stojících rodinných domů.

##### ***1. Koncepce urbanistického řešení :***

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Kostelec – lokalita Široký – I ... Vídeňka“

Průvodní zpráva

Lokalita je řešena formou jednostranné zástavby nové místní komunikace. Vzhledem k majetkoprávním a vlastnickým vztahům pozemků v lokalitě bude lokalita zastavěna volně stojícími rodinnými domy za dodržení bočních odstupů od společných hranic pozemků dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících. V případě dohody dvou vlastníků sousedních pozemků je možno operativně řešit jinou formu zástavby.

Komunikace šířky 4,8 m je jednostranně doplněna celkovým technickým pruhem šířky 3,1 m pro uložení inženýrských sítí a chodníku v šířce 1,6 m, druhostranně pruhem šířky cca 1 m jako bezpečnostní odstup od prudkého terénního svahu k níže položené nezpevněné ulici se zástavbou. Tento celkový prostor je nutno majetkoprávně převést do vlastnictví obce. Stavební čára objektů je stanovena na 9,1 m od okraje komunikace s tím, že je možno pozemky oplotit ve vzdálenosti 3,1 m od okraje komunikace.

Výškové osazení bude řešeno jednotlivými dokumentacemi konkrétních rodinných domů s ohledem na výškové řešení nové komunikace.

### **2. Dopravní napojení a technické řešení :**

Vzhledem k tomu, že uliční prostor, na který by měla být lokalita „Široký – I ... Vídeňka“ napojena, není do současné doby vybavena odpovídající kompletní technickou infrastrukturou, je nutno v první etapě provést a doplnit místní zpevněnou komunikaci a chybějící infrastrukturu v tomto prostoru, a poté pokračovat v plánovaných realizacích v samotné lokalitě Široký. V rámci tohoto doplnění bude nutno vybudovat kanalizaci, vodovod, finální distribuční síť nn a hlavně rozšířenou místní zpevněnou komunikaci šířky alespoň 5,5 m (oproti původně navržené šířce 4,0 m) včetně jednostranného chodníku pro pěší. Toto vše musí být v souladu s koncepčními rozvojovými kapacitami inženýrských sítí s ohledem na další rozvojové plochy v návaznosti na tuto zástavbu (viz schválený územní plán obce).

Vlastní lokalita Široký – I ... Vídeňka bude napojena na výše zmíněnou rozšířenou místní komunikaci ve východní části nově řešenou komunikací šířky 4,8 m s nutným technickým pruhem šířky 3,1 m pro uložení nových inženýrských sítí a technické vybavy lokality včetně bezpečnostních odstupových pruhů a chodníku pro pěší šířky 1,6 m. Vzhledem k neprůjezdnosti lokality bude v konečné jižní části komunikace řešena točna ve tvaru T a její podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektových dokumentací.

Vlastní technické a projekční řešení určí až po detailním výškovém zaměření další stupně projektových dokumentací.

**Technické řešení** - napojení nové místní komunikace nerespektuje původně navržené obratiště a nová místní komunikace do prostoru Široký – I ... Vídeňka včetně nutného technického koridoru pro inženýrské sítě vstupuje ostřejším obloukem z důvodu toho, aby nedocházelo k záboru soukromých pozemků. Stavební a uliční čára je jen mírně zlomena a více respektuje soukromé stavební pozemky. Oblouková napojovací část komunikace je umístěna na vykoupěný pozemek p.č. 1113/115 ve vlastnictví obce. Inženýrské sítě jsou obecně řešeny dle výkresové části této územní studie.

V rámci zpracování této studie byla prověřena reálná připojitelnost s tím, veškeré další podrobnosti včetně výškového uspořádání určí další stupně projektových dokumentací.

### **3. Parcelace :**

V rámci této lokality není řešena žádná reparcelace vlastních stavebních pozemků, je ovšem nutno převést pozemky komunikace a technických pruhů do vlastnictví obce.

### **4. Funkční využití :**

V rámci této lokality není nutno blíže specifikovat funkční využití jednotlivých ploch, toto řeší územní plán obce včetně ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících. Velký důraz bude položen na režim a systém parkování všech uživatelů nové lokality.

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Kostelec – lokalita Široký – I ... Vídeňka“

Průvodní zpráva

## C. Majetkoprávní vztahy

Majetkoprávní vztahy a stav vlastnictví pozemků v této lokalitě nedovoluje bezkolizně zrealizovat komunikaci i inženýrské sítě. Z tohoto důvodu je nutno převést část pozemků do vlastnictví obce. Do doby tohoto majetkoprávního vyrovnání nebude možné vydat územní rozhodnutí pro žádný nový objekt rodinného domu.

## D. Územně technické regulační zásady

### ***Charakter zástavby :***

Zástavba lokality Široký – I ... Vídeňka je nevržena jako izolovaná výstavba rodinných domů formou volně stojících rodinných domů. V případě písemné dohody vlastníků případných sousedících pozemků je možno tento stav samostatně posoudit a stanovit odlišnou formu zástavby tak, aby se umožnilo pozemky zastavět. Tento případ je nutno písemně zdokumentovat dle příslušných ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

### ***1. Závazné územně technické regulativy :***

#### ***a) Uliční – stavební čára :***

V lokalitě I – Široký – I ... Vídeňka je uliční čára stanovena ve vzdálenosti 9,1 m od okraje komunikace – to znamená 11,4 m od středu vozovky – u každé varianty dle průběhu navržené příslušné místní komunikace. Stavební čáry jednotlivých rodinných domů jsou stanoveny kolmo na stávající příčné majetkoprávní hranice stavebních pozemků. Levé přední nároží objektu rodinného domu bude vždy osazeno na přímce uliční čáry.

Předsazené půdorysné a hmotové prvky, jako např. vysunuté zádveří, rizality, arkýře, balkony, niky apod. nesmí být před stanovenou stavební čarou.

#### ***b) Boční odstupy staveb :***

Vzhledem k respektování současných hranic pozemků je minimální odstup od společných majetkových hranic je stanovena na 3,5 m. V případech uvádějící stavební zákon a předpisy související je možno tuto vzdálenost snížit na minimálně 2,0 m. V případě písemné dohody vlastníků případných sousedících pozemků je možno stanovit odlišnou formu zástavby - případně oboustranně do hranice tak, aby se umožnilo pozemky zastavět. Případně je možná místní dvoustranná reparcelace.

Při povolování jednotlivých staveb je nutno postupovat v souladu s výkladem územního plánu a dle ustanovení stavebního zákona a předpisů souvisejících.

#### ***c) Výška objektů :***

Pro lokalitu je stanovena forma zástavby o maximálně jednom plném nadzemním podlaží s podkrovím, případně půdním prostorem. V případě podzemního podlaží toto bude plně terénně zapuštěné bez jakéhokoliv obnažení jeho konstrukcí. Upravený terén bude pohledově podzemní podlaží plně zakrývat.

#### ***d) Oplocení :***

V lokalitě je možnost oplotit pozemky čelně ve vzdálenosti 5,4 od osy plánované komunikace. Oplocení bude maximálně výšky 1,4 m od upraveného terénu., který bude ve stejné úrovni jak z venkovní, tak z vnitřní strany oplocení. Charakter oplocení bude materiálově a barevnostně shodný s řešením hlavního objektu rodinného domu. Oplocení bočních a zadních tras bude vycházet ze situace a z dohody vlastníků těchto pozemků.

#### ***e) Tvar a sklony střech, hmotové regulace objektů :***

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Kostelec – lokalita Široký – I ... Vídeňka“

Průvodní zpráva

Střechy rodinných domů v lokalitě Široký - I ... Vídeňka budou řešeny jako sedlové, valbové nebo polovalbové s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou. Polovalbový nebo sedlový štít nesmí být orientován do ulice. Případný střešní vikýř nesmí mít charakter plného hmotového podlaží svou hmotou či četností.

Sklony střech všech objektů v lokalitě musí být v minimálně 25°.

Materiál střešních krytiny bude pevná skládaná taška nelesklého charakteru. Barva krytiny je doporučena červená, hnědá nebo v podobných odstínech a modifikacích povrchů.

#### **f) Zpevněné plochy, prvky technické infrastruktury :**

Zpevněné plochy v rámci veřejné části prostoru – 3,1 m od obruby komunikace - budou mít pouze účel pro napojení pozemku investora na veřejnou komunikaci. V rámci vnitřního prostoru za oplocením je možno řešit zpevněné plochy dle uvážení investora rodinného domu, zejména s ohledem na nutnost zabezpečení parkovacích míst pro uživatele a návštěvníky jejich objektu rodinného domu.

Parkování a odstavování vozidel v lokalitě je nepřijatelné na obslužné místní komunikaci.

Veškeré prvky měření a instalace prvků technické infrastruktury a inženýrských sítí budou umístovány do konstrukce oplocení nebo na objekt rodinného domu.

#### **g) Doplnkové stavby :**

Výstavba doplňkových staveb ke stavbě rodinných domů v řešené lokalitě bude podléhat regulativům územního plánu obce, ustanovení § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a bude v samostatných konkrétních případech posuzována, připomínkována a odsouhlasována obcí.

### **2. Doporučující územně technické regulativy :**

#### **a) Výškové osazení objektů :**

Vzhledem k poměrně složitým terénním poměrům v lokalitě bude výškové osazení jednotlivých rodinných domů řešeno individuálně za podmínky dodržení bodu 1.c), zejména s ohledem na výškovou úroveň obrubníku komunikace, úroveň 1. nadzemního podlaží objektů rodinných domů a na výškové osazení jednotlivých rodinných domů mezi sebou.

#### **b) Materiálové a barevné řešení :**

Materiálové a barevné řešení objektů v lokalitě musí odpovídat charakteru vesnické zástavby v této lokalitě, zejména použití střešní krytiny, barevnost fasád, barevnost otvorových prvků a podobně.

#### **c) Doprava v klidu, parkování**

Nejsou povoleny jakékoliv úpravy povrchů veřejného prostoru pro účely zřizování parkovacích míst. V rámci výstavby objektu rodinného domu musí investor zabezpečit parkování a odstavování vozidel následovně :

- minimálně 1 parkovací stání v garáži či krytém parkovacím stání vedle objektu rodinného domu nebo na jeho zadním pozemku
- minimálně 1 parkovací stání uvnitř parcely před objektem na vnitřních zpevněných plochách
- minimálně 1 rezervní parkovací stání v rámci zbytkového prostoru parcely buď před nebo vedle objektu rodinného domu

#### **d) Zeleň :**

Prostor veřejný – 3,1 m od obruby komunikace – je možno ozelenit střízlivým charakterem zelení po odsouhlasení obcí.

### **E. Technická infrastruktura – etapizace přípravy lokality**

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Kostelec – lokalita Široký – I ... Vídeňka“

Průvodní zpráva

V rámci technické infrastruktury není v předmětném prostoru vybudováno žádné zařízení technické infrastruktury. Z důvodu nutné návaznosti na ulici pod lokalitou Široký – I ... Vídeňka je nutno v tomto prostoru v předstihu nebo současně dobudovat kanalizaci, vodovod, distribuční síť nn a vedení VO, a zejména upravenou a rozšířenou komunikaci na cílovou šířku min. 5,5 m včetně jednostranného chodníku pro pěší o šířce 1,5 m.

V rámci inženýrských sítí ve stávající ulici **pod lokalitou Široký – I ... Vídeňka** (parcela č. 1112/1 a 1112/3) je nutno vybudovat následující stavební a inženýrské objekty :

SO 01 ... Komunikace

SO 02 ... Kanalizace jednotná

SO 03 ... Vodovod

SO 04 ... Rozvody NN – cílový stav (venkovní sloupové vedení nn bude zrušeno)

SO 05 ... Sdělovací kabely

SO 06 ... Veřejné osvětlení

SO 07 ... Sdělovací kabely

SO 08 ... Veřejné osvětlení

V rámci inženýrských sítí ve navrhované **lokalitě Široký – I ... Vídeňka** je nutno vybudovat následující stavební a inženýrské objekty :

SO 01 ... Komunikace

SO 02 ... Kanalizace jednotná

SO 03 ... Vodovod

SO 04 ... Rozvody NN – cílový stav (venkovní sloupové vedení nn bude zrušeno)

SO 05 ... Plynovod

SO 06 ... Veřejné osvětlení

SO 07 ... Sdělovací kabely

Orientační situační řešení je vyznačeno v grafické části této územní studie.

V rámci další přípravy a možnosti využívání předmětného prostoru a možnosti povolení další rodinných domů v lokalitě je nutno provést následující územní procedury :

- provést majetkoprávní převody pozemků dle výkresové grafické části do vlastnictví obce – technický koridor
- zabezpečit vypracování dalších podrobnějších stupňů projektových dokumentací technické infrastruktury včetně příslušných územně a stavebně správních povolení
- zabezpečit investiční a dodavatelskou přípravu pro realizaci předmětné akce

## F. Tým zpracovatelů

Na vypracování této architektonické studie se podíleli následující :

Urbanismus .....	ing. arch. Bílý Vladimír
Vodovod, Kanalizace .....	Artesia, s.r.o. Kyjov, ing. Bystřický
Rozvody NN .....	EON Hodonín, p. Fric
Plynovod .....	ing. Vysloužil

## G. Grafická část

Investor : Obec Kostelec, Kostelec u Kyjova č. 260, PSČ 696 51

Územní studie „Kostelec – lokalita Široký – I ... Vídeňka“

Průvodní zpráva

- 1.** Situace širších vztahů M 1:10 000
- 2.** Situace zastavovací – koordinační M 1:500
- 3.** Situace technická a majetková M 1:500

**V Kyjově březen – září 2010**